



Información general

LIPACE S.A. es una compañía radicada en el país, creada el 09 de septiembre de 2002, inscrito en el registro mercantil el 11 de octubre de 2002, las oficinas están ubicado en la Av. De los Shyris E9-38 y Bélgica Edificio Shyris Century piso 13 oficinas 13-A.

La empresa LIPACE S.A. se dedica a la actividad inmobiliaria, al desarrollo de proyectos de fraccionamiento, lotización y urbanización de predios urbanos.

Bases de Elaboración

LIPACE S.A., ha preparado los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) para PYMES, hasta el año terminado al 31 de diciembre del 2013.

Los estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América y se han preparado a partir de los registros de contabilidad mantenidos por LIPACE S.A., de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera y según los requerimientos de la Superintendencia de Compañías

La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos.

Políticas Contables

Costos por préstamos

Los costos por préstamos se reconocen en el resultado del periodo en el que se incurren. La compañía los registra como gastos no deducibles ya que no fueron presentados ante el Banco Central del Ecuador, y no se los puede considerar como parte de su gasto operativo.

Propiedades, planta y equipo

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal.

En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes tasas anuales:

| | |
|--|---------|
| (I) Inmuebles (excepto terrenos), naves, aeronaves, barcasas y similares | 5.00% |
| (II) Instalaciones, maquinarias, equipos y muebles | 10.00 % |
| (III) Vehículos, equipos de transporte y equipo caminero móvil | 20.00% |
| (IV) Equipos de cómputo y software | 33.33 % |



Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, planta y equipo, para determinar si existen indicios de que tales activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros.

Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

La mayoría de las ventas se realizan en condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no generan intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si se identifica dicha evidencia, se reconocerá de inmediato una pérdida por deterioro del valor en los resultados.

Cuentas comerciales por pagar

Las cuentas comerciales por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

Bases de Presentación

Los presentes estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América y se han preparado a partir de los registros de contabilidad mantenidos por LIPACE S.A., de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera.

Estos estados financieros exponen fielmente la situación financiera de la compañía LIPACE S.A., los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2013.

Fuentes clave de la incertidumbre en la estimación

La información contenida en los estados financieros es responsabilidad de la administración de LIPACE S.A. La preparación de los presentes estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera requieren el uso de estimación y supuestos los cuales se han realizado en función de la información disponible a la fecha de presentación y emisión de los estados financieros al 31 de diciembre del 2013, sin embargo cabe anotar que estas estimaciones son vulnerables a posibles acontecimientos futuros, que obligarán a su revisión y posible modificación.

Los estados financieros exponen fielmente la situación financiera de la compañía LIPACE S.A., los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2013.



NOTAS ADICIONALES

Efectivo y Equivalente de efectivo

Comparativo de Efectivo y sus Equivalentes

Al cierre 31 de diciembre del 2013

| Efectivo - Equivalentes de efectivo | AÑOS | | VARIACION |
|--|------------------|------------------|-----------|
| | 2013 | 2012 | |
| Royal Bank of Canada (Usa) | 14,340.00 | 10,840.00 | 3,500.00 |
| Banco de Pichincha (local) | 677.11 | 0.00 | 677.11 |
| (=) Saldo efectivo y equivalentes de efectivo | 15,017.11 | 10,840.00 | |

Ingreso de actividades ordinarias

La compañía mantiene la política de reconocer como ingresos de la operación lo facturado en el ejercicio hasta la fecha de cierre de respectivo periodo, esta facturación ha sido determinada sobre la base de los servicios efectivamente prestados, valorizados en tarifas vigentes en el correspondiente periodo en que se ha prestado el servicio. En el ejercicio económico 2013 las actividades comerciales realizadas y declaradas son las siguientes:

Comparativo de Ventas

Del 01 al 31 de Diciembre 2013

| VENTAS | AÑOS | | VARIACION |
|--|-------------------|-------------------|------------------|
| | 2013 | 2012 | |
| Ingreso por arriendo de bienes Inmuebles | 162,414.58 | 137,450.00 | 24,964.58 |
| Ingreso por alquiler de vehiculos | 46,200.00 | 47,700.00 | (1,500.00) |
| Otros Ingresos | 2,526.92 | 28.52 | 2,498.40 |
| Total | 211,141.50 | 185,178.52 | 25,962.98 |

Ganancia antes de impuestos

Las siguientes partidas se han reconocido como gastos (ingresos) para determinar la ganancia antes de impuestos:

Comparativo de Perdidas y Ganacias

Del 01 al 31 de Diciembre 2013

| Detalle | AÑOS | |
|---|------------------|------------------|
| | 2013 | 2012 |
| Ingresos Totales | 211,141.50 | 185,178.52 |
| (-) Costos Totales | 197,649.64 | 150,534.17 |
| (=) Utilidad Contable | 13,491.86 | 34,644.35 |
| (-) 15% participación laboral | 2,023.78 | 5,196.65 |
| (=) Utilidad Antes de impuestos | 11,468.08 | 29,447.70 |
| (-) Ingresos Exentos 100% | 0.00 | 0.00 |
| (+) Gastos no deducibles | 27,034.89 | 9,767.49 |
| (+) 5% Gastos no deducibles relacionados a Ingresos exentos | 0.00 | 0.00 |
| (+) 15% Participación de trabajadores de ingresos exentos | 0.00 | 0.00 |
| (-) Amortización de perdidas ejercicios anteriores | 0.00 | 0.00 |
| (=) Utilidad gravable o base imponible | 38,502.97 | 39,215.19 |



9. Impuestos a las ganancias

Comparativo de Impuesto a la Renta y liquidación de anticipo
Del 01 al 31 de Diciembre 2013

| CONCILIACION TRIBUTARIA | AÑOS | |
|---|------------------|------------------|
| | 2013 | 2012 |
| (=) Utilidad gravable o base imponible | 38,502.97 | 39,215.19 |
| Impuesto a la renta causado | 8,470.65 | 9,019.49 |
| (-) Impuesto retenidos y anticipos pagados | 17,177.71 | 12,280.00 |
| (=) Impuesto a la renta por pagar | -8,707.06 | -3,260.51 |

El impuesto a las ganancias se calcula al 22% de la utilidad gravable para el año.

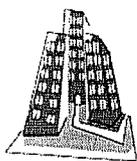
Al cierre del periodo 2013, el impuesto causado es de USD. 8.470,65, tomando como base la utilidad gravable de USD. 38,502.97, en el ámbito tributario la disminución en la liquidación de importe se presenta al considerar pagos efectuados por adelantado, aplicables en el impuesto por pagar para el 2013, tanto los pagos previos e impuestos retenidos corresponden a un alcance del impuesto, derivados por la transferencia de bienes o servicios al cliente en porcentajes fijos del 2% USD. 16,253.71 y 8% USD. 924.00.

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

En los contratos de prestación de servicios no se estipulo una tasa de interés por mora, además durante los períodos de operación de la empresa el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar incluye deudas comerciales por el importe de la factura y se ha comprobado que no hay riesgo de pago por parte de algunos clientes, las facturas emitidas son canceladas. Estas partidas se registran a su costo histórico, no genera intereses pero se provisiona por cuentas incobrables o deterioro, en los casos que sean necesarios.

Comparativo cuentas por cobrar
Del 01 al 31 de Diciembre 2013

| Detalle | 2013 | 2012 |
|---|-------------------|-------------------|
| (+) Saldo inicial | 71,551.19 | 13,728.00 |
| (+) Ventas del año | 208,614.58 | 185,150.00 |
| (+) Ingresos por Servicios y Varios | 2,526.92 | 28.52 |
| (+) 12% IVA | 25,299.18 | 23,010.00 |
| (=) Total Cuentas por cobrar | 307,991.87 | 221,916.52 |
| (+) Retenciones de IVA 12% | 15,369.48 | 11,398.81 |
| (+) Retenciones de impuesto a la renta | 13,917.20 | 11,950.00 |
| (-) Total Retenciones | 29,286.68 | 23,348.81 |
| (=) Cuentas por cobrar | 278,705.19 | 198,567.71 |
| (-) Recuperación cuentas por cobrar en el año | 221,049.63 | 127,016.52 |
| (=) Saldo cuentas por cobrar del año | 57,655.56 | 71,551.19 |



Comparativo Otras Cuentas por Cobrar
Del 01 al 31 de Diciembre 2013

| DETALLES | AÑOS | |
|---------------------------------------|-------------------|------------------|
| | 2013 | 2012 |
| Ilapec S.A | 18,121.64 | 15,392.08 |
| Aristaworks S.A | 4,000.00 | 0.00 |
| Ing. Carlos E. Roman Chiriboga | 5,148.00 | 0.00 |
| Ing. Carlos E. Roman Lazo | 185,703.44 | 0.00 |
| Total relacionadas | 212,973.08 | 15,392.08 |
| Dr. Marcelo Maldonado | 0.00 | 9,300.00 |
| Sánchez Orbe Auditores | 600.00 | 0.00 |
| Total No relacionadas | 600.00 | 9,300.00 |
| Suman Otras Cuentas por Cobrar | 213,573.08 | 24,692.08 |

Crédito tributario del IVA

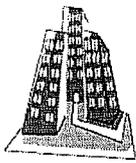
Comparativo Crédito Tributario compensatorios IVA
Del 01 al 31 de Diciembre 2013

| Detalle | Años | |
|---|------------------|------------------|
| | 2013 | 2012 |
| Saldo inicial | 29,257.43 | 5,152.62 |
| IVA en compras de Activos Fijos | 12,360.29 | 24,161.91 |
| Crédito Tributario por retención IVA | 15,369.48 | 11,911.21 |
| IVA Compras de Bienes y Servicios | 10,212.89 | 11,280.89 |
| IVA Importaciones | 0.00 | 0.00 |
| Suman Crédito Tributario por retención ventas: | 67,200.09 | 52,506.63 |
| Compensación del Crédito tributario en el año | 67,200.09 | 23,249.20 |
| Ajuste a realizarse | 0.00 | 0.00 |
| Notas de crédito | 0.00 | 0.00 |
| Saldo final del Crédito Tributario | 0.00 | 29,257.43 |

Propiedad Planta y Equipo.-

Los bienes de propiedad, planta y equipo son registrados al costo, excluyendo los costos de mantenimiento periódico, menos depreciación acumulada menos pérdidas por deterioros de valor. El valor de los activos fijos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro. Así mismo, los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor de los bienes.

Depreciación - Los elementos de propiedades y equipo, se deprecian siguiendo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición de los activos menos el valor residual estimado entre los años de vida útil estimada. El valor residual y la vida útil de los elementos de propiedad y equipo se revisan anualmente y su depreciación comienza cuando los activos están en condiciones de uso.



Vida útil económica de activos - La vida útil de los bienes de propiedad y equipo que son utilizados para propósitos del cálculo de la depreciación es determinada en base a estudios técnicos preparados por especialistas internos y externos.

En el año 2013, la empresa efectuó la adhesión de gastos por adecuaciones y remodelaciones de Shyris Century como parte del activo, además se efectuaron reclasificaciones y ajustes en las depreciaciones acumuladas por el cambio de estimaciones al cierre 2013.

Comparativo Propiedad Planta y equipo

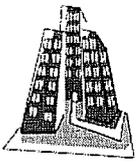
Del 01 al 31 de Diciembre 2013

| Propiedad y equipos | Costo Activos | | Variacion | % |
|---|---------------------|---------------------|------------------|-------------|
| | Año 2013 | Año 2012 | | |
| Muebles y enseres Shyris Century | 31,009.10 | 0.00 | 31,009.10 | 100% |
| Instalac. Y oficinas Shyris Century | 79,936.30 | 0.00 | 79,936.30 | 100% |
| Muebles y enseres Rincon del Valle | 27,754.00 | 5,585.00 | 22,169.00 | 396.00% |
| Oficina Edificio Shyris Century | 654,457.05 | 631,622.00 | 22,835.05 | 3.60% |
| Terreno Rincon del Valle | 0.00 | 106,848.48 | -106,848.48 | -100% |
| Oficina Edif. Athos | 127,708.08 | 127,708.08 | 0.00 | 0% |
| Oficina Edif. Argentum | 196,436.54 | 196,436.54 | 0.00 | 0% |
| Muebles y Enseres Argentum | 54,740.88 | 56,656.43 | -1,915.55 | -3.40% |
| Vehiculos Rav. 4x4 | 35,705.36 | 36,925.36 | -1,220.00 | -3.30% |
| (=) Total Activos Revaluados y No Revaluados | 1,207,747.31 | 1,161,781.89 | 45,970.35 | 0.04 |
| (-) Depreciación Acumulada | 156,101.43 | 157,169.06 | | |
| (=) Valor Neto de Activos Revaluados y No Revaluados | 1,051,645.88 | 1,004,612.83 | | |

Comparativo Derechos sobre bienes

Del 01 al 31 de Diciembre 2013

| Propiedad y equipos | Costo Activos | |
|---|------------------|-------------|
| | Año 2013 | Año 2012 |
| Derecho sobre bienes | 10,000.00 | 0.00 |
| (=) Total Activos Revaluados y No Revaluados | 10,000.00 | 0.00 |
| (-) Amortización Acumulada | 115.82 | 0.00 |
| (=) Valor Neto de Activos Revaluados y No Revaluados | 9,884.18 | 0.00 |

**Cuentas comerciales por pagar**

El importe de cuentas comerciales por pagar al 31 de diciembre de 2013 por USD 18.251.68 corresponde a transacciones referentes al giro ordinario del negocio es decir gastos objetivos a la operación neta del negocio, por otra parte los créditos correspondientes a préstamos del exterior suman un total del USD. 718.297,26.

**Comparativo Cuentas por pagar proveedores
Del 01 al 31 de Diciembre 2013**

| Detalle | 2013 | 2012 |
|--|-------------------|-------------------|
| Saldo Inicial al final del periodo | -5,830.25 | 7,150.00 |
| Adquisición de bienes y servicios | 164,169.63 | 122,550.51 |
| (+) 12% IVA como crédito tributario | 22,533.18 | 35,442.80 |
| (=) Compras Totales de bienes y servicios | 180,872.56 | 165,143.31 |
| (-) Retenciones Impuesto a la renta | 4,641.11 | 5,355.47 |
| (-) Retenciones al Valor Agregado | 9,690.92 | 2,061.70 |
| (-) Pago de proveedores en el periodo | 199,721.09 | 163,556.39 |
| (=) Saldo Cuentas por pagar | -33,180.56 | -5,830.25 |

Cuadro No. 10.1**Comparativo Prestamos del Exterior****Del 01 al 31 de Diciembre 2013**

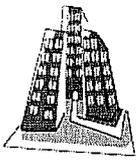
| Detalle | 2013 | 2012 | Total Créditos |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Préstamos Bancarios totalmente exigibles (exterior) | 700,000.00 | 700,000.00 | 700,000.00 |
| Intereses por préstamos bancarios | 18297.26 | 0.00 | 18,297.26 |
| (-) Pagos de Prestamos | 0 | 0.00 | 0.00 |
| (=) Saldo al 31 de Diciembre del 2013 | 718,297.26 | 700,000.00 | 718,297.26 |

Patrimonio

El capital de la Compañía se conforma de la siguiente manera .

Conformacion de Capital - Accionistas - Participaciones

| SOCIOS - ACCIONISTAS | CAPITAL INICIAL | % | AUMENTO DE CAPITAL | CAPITAL TOTAL | NÚMERO DE PARTICIPACIONES | % |
|---------------------------|-----------------|-------------|--------------------|-----------------|---------------------------|-------------|
| ROMAN LAZO CARLOS EDUARDO | 4.950,00 | 99,00% | 0.00 | 4.950,00 | 4950 | 99,00% |
| ROMAN LAZO FANNY CARMITA | 50,00 | 1,00% | 0.00 | 50,00 | 50 | 1,00% |
| | 5.000,00 | 100% | 0,00 | 5.000,00 | 5000 | 100% |



La Ley de Compañías del Ecuador exige que las compañías transfieran a reserva legal un porcentaje no menor del 10% de las utilidades, si las hubiera, hasta acumular por lo menos el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones. La reserva legal es de USD 2.500,00

Estado de flujo de efectivo

Para efectos de preparación del estado de flujo de efectivo la empresa ha definido las siguientes consideraciones:

- **El efectivo incluye el efectivo en caja y bancos.** Como política de la compañía no está permitido ni autorizado sobregiros bancarios.
- **Actividades de operación:** La actividad principal como fuente de ingresos ordinarios es la facturación por actividades inmobiliarias, desarrollo de proyectos de fraccionamiento, lotización y urbanización de predios urbanos.
- **Actividades de inversión:** Corresponden a las actividades de adquisición de activos a largo plazo, no constan otras inversiones.
- **Actividades de financiación:** Corresponden a actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

Administración y alta dirección

Los miembros de la Alta Administración y demás personas que asumen la gestión de LIPACE S.A., incluyendo a la Gerencia General, no han participado al 31 de diciembre de 2013, en transacciones inhabituales y / o relevantes de la Sociedad.

LIPACE S.A., es administrada por el Gerente General que permanece por un período de 2 años con posibilidad de ser reelegido.

Contingencias:

En opinión de los asesores legales de la Sociedad y de su Administración, no existen contingentes que implicaran pérdidas ni ganancias para la empresa.

Conclusiones

La aplicación de las normas contables de carácter global permite que la información a más de cumplir los principios de alta calidad, sea comprensible, y comparable con los estados financieros y ayuden a los usuarios a tomar decisiones económicas.

Los estados financieros también muestran los resultados de la administración llevada a cabo por la gerencia y dan cuenta de la responsabilidad en la gestión de los recursos.

Revelación a los Estados Financieros.

Revelación 1:

La entidad no ha transferido activos financieros a otra parte en una transacción que no califique.

Revelación 2:

Colateral (garantía)

LIPACE S.A. no ha comprometido activos fijos como colateral (garantía) por pasivos o pasivos contingentes.



Revelación 3:

Los elementos de ingresos, gastos, ganancias o pérdidas de LIPACE S.A. son presentados bajo criterios de valor razonable y no presentan inconsistencias que afecten la materialidad significativa de los estados financieros a su cierre.

Declaración de Responsabilidad

En sesión de Junta General de Accionistas celebrada el 30 de Marzo del 2014, los accionistas, presidente y Gerente General de LIPACE S.A. se declaran responsables respecto a la veracidad de la información emitida en el presente Informe, referido a los estados financieros al 31 de diciembre de 2013, comparativos con el año 2012, las notas respectivas, análisis razonado y hechos relevantes.

Lcda. Lorena I. Román Ch.
Gerente General
LIPACE S.A.

Ing. María E. Orbe T.
Contador General
LIPACE S.A.